

TE OGH 1986/9/16 50b139/86

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 16.09.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Vogel, Dr.Jensik, Dr.Klinger und Dr.Schlosser als Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers August I***, Angestellter, Wien 8., Josefstädterstraße 30/15, vertreten durch Dr.Alexander Grohmann, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin T*** Aktiengesellschaft, Vaduz, Liechtenstein, vertreten durch Dr.Theodor Strohal, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs.1 Z 8 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschuß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 16.April 1986, GZ.48 R 33/86-14, womit der Sachbeschuß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 18.November 1985, GZ.46 Msch 15/85-9, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisiorekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Am 15.11.1960 mietete der Antragsteller im Hause der Antragsgegnerin Wien 8., Josefstädterstraße 30, die Wohnung top.Nr.15, die eine Nutzfläche von 90 m² aufweist und in die Ausstattungskategorie B (§ 16 Abs.2 Z 2 MRG) einzustufen gewesen wäre, wenn das Mietrechtsgesetz bereits im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses gegolten hätte. § 3 des Mietvertrages lautet:

"1. Der Mietzins besteht während der Dauer der gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung aus dem jeweils gesetzlich festgelegten oder durch Instandsetzungsarbeiten veranlaßten erhöhten Hauptmietzins, dem verhältnismäßigen Anteil an den Betriebskosten, sonstigen Aufwendungen für das Haus (Aufzug, Sammelheizung und dgl.) und den öffentlichen Abgaben. Die Grundlage der Mietzinsberechnung bildet der Jahresfriedenszins von 1550 Kronen.

2. Im Sinne des § 9 des WWAG gilt ein Zuschlag von 13 Groschen pro Friedenskrone als vereinbart.

3. Nach Abänderung der gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung ist ein neu zu vereinbarenden Mietzins zu bezahlen."

Ab August 1984 schrieb die Antragsgegnerin dem Antragsteller unter Hinweis auf § 3 Z 3 des Mietvertrages einen monatlichen Hauptmietzins von 1647 S (18,30 S/m²) vor. Der Antragsteller zahlte jedoch den ihm bis dahin vorgeschriebenen monatlichen Hauptmietzins von 146,40 S weiter.

Nachdem die Entscheidung der Schlichtungsstelle infolge der rechtzeitigen Anrufung des Erstgerichtes durch die Antragsgegnerin außer Kraft getreten war, wies das Erstgericht den Antrag des Antragstellers auf Feststellung, die Antragsgegnerin als Vermieterin habe gegenüber dem Antragsteller als Mieter der Wohnung top.Nr.15 im Hause Wien 8., Josefstädterstraße 30, durch Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von 1647 S ab dem Zinstermin 1.8.1984 bis einschließlich Februar 1985 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um monatlich 1.500,60 S überschritten, mit der Begründung ab, daß § 3 Z 3 des Mietvertrages als zulässige und durch ergänzende Vertragsauslegung ausreichend bestimmbare Mietzinsanpassungsklausel zu beurteilen sei.

Das Rekursgericht gab dem Antrag des Antragstellers aus nachstehenden Erwägungen statt:

Entgegen der früheren uneinheitlichen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes habe dessen fünfter Senat in jüngster Zeit bereits mehrmals einhellig die Ansicht vertreten, der Klausel mit dem hier festgestellten Wortlaut, es sei nach Abänderung der gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung ein neu zu vereinbarenden Mietzins zu bezahlen, fehle die erforderliche Bestimmbarkeit des zu vereinbarenden Mietzinses als Gültigkeitsvoraussetzung. Dieser Rechtsansicht, die das Rekursgericht auch schon bisher vertreten habe, schließe es sich auch im vorliegenden Fall an.

Darüber hinaus sei am 1.1.1986 das Bundesgesetz vom 12.12.1985 BGBl.559 in Kraft getreten, mit dem unter anderem das Mietrechtsgesetz geändert worden sei. Nach dem in das Mietrechtsgesetz eingefügten § 16 a Abs.1 seien Vereinbarungen in einem vor dem 1.1.1982 geschlossenen Vertrag, die eine Erhöhung des Hauptmietzinses für den Fall einer Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die Höhe des Hauptmietzinses vorsehen, rechtsunwirksam. Darunter seien nach § 16 a Abs.1 Satz 2 MRG auch Vereinbarungen zu verstehen, in denen sich der Mieter für den Fall einer Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die Höhe des Hauptmietzinses zum Abschluß einer neuen Mietzinsvereinbarung verpflichtet habe. Die neue Bestimmung sei nach der Übergangsregelung des Art.IV Z 7 des genannten Bundesgesetzes auch auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes am 1.1.1986 noch nicht rechtskräftig abgeschlossenen streitigen und außerstreitigen Verfahren anzuwenden. Damit werde eine Rückwirkung des § 16 a MRG auch auf die diesen noch nicht rechtskräftig beendeten Verfahren zugrunde liegenden Sachverhalte angeordnet. Gegen den rekursgerichtlichen Sachbeschluß richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag auf Wiederherstellung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses. Der Antragsteller beantragt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Der erkennende Senat hat bereits in zahlreichen Entscheidungen (5 Ob 107/85 = EvBl.1986/26, 5 Ob 113/85, 5 Ob 2/86, 5 Ob 32/86, 5 Ob 51/86 uva) zum Ausdruck gebracht, daß der Klausel, es sei nach Abänderung der gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung ein neu zu vereinbarenden Mietzins zu zahlen, - wie das Rekursgericht zutreffend ausgeführt hat - die erforderliche Bestimmbarkeit des zu vereinbarenden Mietzinses als Gültigkeitsvoraussetzung fehlt, weil darin in keiner Weise festgelegt worden ist, nach welchen Kriterien der Hauptmietzins bestimmt sein solle. Daran wird auch im vorliegenden Fall festgehalten. Dem Argument, bei Richtigkeit dieser Ansicht wäre die Erlassung der Bestimmung des § 16 a Abs.1 Satz 2 MRG durch das Bundesgesetz vom 12.12.1985 BGBl.559 überflüssig gewesen, ist entgegenzuhalten, daß der Gesetzgeber damit lediglich die infolge der uneinheitlichen Rechtsprechung bestehende Rechtsunsicherheit beseitigen wollte (vgl. dazu die bei Würth-Zingher, MRG'86,40 f. abgedruckten Gesetzesmaterialen).

Der Oberste Gerichtshof hat gleichfalls schon mehrmals entschieden, daß Art.IV Z 7 des Bundesgesetzes vom 12.12.1985, BGBl.559 in eindeutiger Weise eine Rückwirkung des § 16 a MRG auf die den darin genannten Verfahren zugrunde liegenden Sachverhalte anordnet (JBl.1986,255 mit Anmerkung von Hanel; RdW 1986,142 mwN; 5 Ob 51/86 ua; vgl. ferner Tschugguel in ÖJZ 1986,100 ff, und Zingher in ÖJZ 1986,97 ff). Dadurch, daß § 16 a MRG außerhalb des Anwendungsbereiches des Art.IV Z 7 des Bundesgesetzes vom 12.12.1985, BGBl.559 erst am 1.1.1986 in Kraft getreten ist, wurden im Sinne der eingangs zitierten Rechtsprechung (EvBl.1986/26 ua) von Anfang an ungültige Zinsanpassungsklauseln wie die gegenständliche auch nicht bis zum 31.12.1985 (rückwirkend) gültig (5 Ob 24/86, 5 Ob 32/86, 5 Ob 51/86 ua).

Es war daher dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E09043

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0050OB00139.86.0916.000

Dokumentnummer

JJT_19860916_OGH0002_0050OB00139_8600000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at